

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502
e-mail: rzrsm@tlen.pl

tel. (77) 453-72-32
tel. fax.(77) 441 -76- 43
tel. kom. 602 493 976

POI 136 /23

Opole, dnia 22 lutego 2023r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Osiedle Jasne 20
58 - 200 Dzierżoniów**

Na podstawie umowy nr 16/L/2022 z dnia 6.12.2022 r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021 poz. 737 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 28.12.2022 r. - 13.02.2023 r. lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie 1.12.2021-31.12.2022 r. w zakresie rozpoczęcia i realizacji budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, z 39 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 2 053,50 m² i 21 z miejscami postojowymi w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej 315,00 m²;
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej I i II z 85 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 4 515,00m² i 20 garażami podziemnymi o powierzchni użytkowej 411,66 m²

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji działalności inwestycyjnej,
- podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenia prowadzonej działalności inwestycyjnej,
- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny,
- sprawy terenowo-prawne,
- przygotowanie inwestycji,
- realizacja inwestycji,
- nadzór inwestorski w czasie realizacji inwestycji,

- finansowanie inwestycji,
 - rozliczenie inwestycji, ustalenie wysokości wkładów oraz ich egzekwowanie.
- Ustaień z lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów, przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności za podstawę ustaleń lustracji służyły: statut i inne regulaminy wewnętrzne, dokumentacja z działalności organów samorządowych, dokumenty członkowskie, dokumentacja z przygotowania i realizacji inwestycji oraz ewidencja finansowo-księgowa inwestycji.

Ustalenia lustracji zawarto w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją:

1. Spółdzielnia wykonuje obowiązek zawarty w art. 91 § 1¹ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze - corocznego poddawania się lustracji w okresie budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy.
2. W dniach 27.12.2021-28.02.2022 roku tut. Związek przeprowadził lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie 01.11.2020 - 30.11.2021 r. w zakresie:
 - zakończenia i rozliczenia dwóch budynków mieszkalnych w Dzierżoniowie przy ul. Lawendowej 3 i 5;
 - rozpoczęcia budowy pierwszego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej I i II.

W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/244/22 z dnia 9.03.2022 roku dokonano pozytywnej oceny realizacji procesu inwestycyjnego i nie wydano wniosków polustracyjnych.

3. W uchwałach Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni w zakresie inwestycji mieszkaniowych:
 - nr 8/2017 odbytego w dniach 09.05 - 16.05.2017r. przyjęto kierunki rozwoju działalności Spółdzielni i postanowiono przystąpić od 2017 r. do realizacji inwestycji mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej, na terenach do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny lub planuje zakup terenów z przeznaczeniem pod budowę budynków mieszkalnych, finansowanych ze środków przyszłych użytkowników oraz kredytów. Najwyższa suma zobowiązań na realizację przedmiotowej uchwały wynosi 5 milionów złotych.
 - nr 8/2021 odbytego w dniach 9-12.08.2021 roku postanowiono, że budowa

mieszkań w systemie lokatorskim i własnościowym będzie przeznaczona dla członków Spółdzielni a zakres robót obejmuje roboty budowlano-montażowe: stolarki okiennej PCV, stolarki drzwiowej wejściowej do lokalu, instalacji co i c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, telefonicznej, telewizyjnej i domofonowej. W pomieszczeniach mieszkalnych ściany posiadać będą tynk gipsowy i podłoża betonowe zatarte na gładko, przygotowane do położenia posadzki. Koszty budowy nie obejmują wyposażenia kuchni, łazienki i wc w urządzenia sanitarne, a także posadzek oraz drzwi wewnątrz mieszkania - w związku z tym lokale będą w niepełnym wykonaniu. Obsługę procesu inwestycyjnego nadzorować będą pracownicy Spółdzielni oraz inspektorzy z firm zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia podpisze umowę.

4. Na działalność inwestycyjną Spółdzielnia nabyła:

- a) aktem notarialnym rep. A nr 2618/2022 z dnia 6.05.2022 r. niezabudowaną nieruchomością gruntową położoną w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, składającą się z trzech działek o nr: 51/1; 51/2; 51/3 o powierzchni 0,4689 ha za łączną cenę 726 795,00 złotych. Zakup sfinansowano z wkładów budowlanych wniesionych przez przyszłych nabywców lokali. Na tych działkach w dniu 18.05.2022 r. rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z 39 lokalami mieszkalnymi, 21 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym i 14 zewnętrznymi miejscami postojowymi;
- b) aktem notarialnym rep. A nr 2004/2020 z dnia 17.06.2020 r. bez przetargu od Gminy Piława Górna, prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr 182/10 o powierzchni 0,9863 ha na okres 99 lat, za opłatę roczną 6 499,70 zł netto (wartość gruntu 649 972,00 zł netto a pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła 15 %, tj. 97 495,80 zł).

Na tej działce:

- w dniu 14.05.2021 r. rozpoczęto budowę pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 50 lokalami mieszkalnymi, 12 garażami i 48 miejscami postojowymi,
- w dniu 26.10.2022 roku drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 35 lokalami mieszkalnymi, 8 garażami i 58 zewnętrznymi miejscami postojowymi.

5. Działalność inwestycyjną Spółdzielni określono w przyjętych przez Radę Nadzorczą:

- *regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,*
- *regulaminie przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy.*

Do kompletności regulaminów uwag nie wniesiono, ich treść jest precyzyjna i zgodna ze Statutem i innymi obowiązującymi przepisami prawnymi.

6. Zaplanowana na lata 2017-2022 działalność inwestycyjna obejmowała:

a) przygotowanie i realizację budowy pierwszego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka (39 lokali mieszkalnych i 21 miejsc postojowych w garaż wielostanowiskowym), finansowanych wyłącznie ze środków przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali;

b) przygotowanie i realizację budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej z 85 lokalami mieszkalnymi i 20 garażami, przy czym:

- budowę pierwszego budynku z 50 lokalami mieszkalnymi i 12 garażami finansowana środkami przyszłych 34 nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych 16 członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 27.12.2051r.);

- budowę drugiego budynku z 35 lokalami mieszkalnymi i 8 garażami sfinansowanych środkami przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 27.12.2051r.).

7. Według stanu na 31.12.2022 r. Spółdzielnia władała gruntami o powierzchni 29,16 ha, w tym zabudowanymi 27,70 ha oraz przeznaczonymi na inwestycje mieszkaniowe 1,46 ha (0,47 ha własność, 0,99 ha wieczyste użytkowanie). Bank Spółdzielczy w Świdnicy tytułem zabezpieczenia kredytu, odsetek, opłat i prowizji, kosztów postępowania (w związku z umową kredytu inwestycyjnego

z dnia 28.12.2021r.), ustanowił hipotekę umowną do kwoty 3 049 785,00 zł na użytkowaniu wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami stanowiącymi własność Spółdzielni.

8. Wskutek dwóch przetargów nieograniczonych i dwustopniowych na proces inwestycyjny w formule *zaprojektuj i wybuduj*, polegającej na zaprojektowaniu, uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz wykonaniu i przekazaniu do użytkowania przedmiotowych budynków mieszkalnych na terenie Spółdzielni:

a) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, wybrano jedyną złożoną ofertę Firmy Budowlanej JASKÓLSCY Spółka Cywilna Witold Jaskólski, Krzysztof Markowski z siedzibą w Świdnicy przy ul. Westerplatte 40/2;

b) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej I i II wybrano jedyną złożoną ofertę firmy Budownictwo Witold Jaskólski 58-100 Świdnica, ul. Westerplatte 40/2.

Wykonawców tych wybrano prawidłowo i zgodnie z obowiązującym *regulaminem przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy*;

Z wykonawcami przedmiotowych inwestycji zawarto umowy:

- w dniu 27.05.2021 r. nr 1/IN/KORCZAKA/2021 (z aneksem) na budowę dwóch budynków Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, za wynagrodzeniem za pierwszy budynek 12 371 066,30 zł brutto. Cena wykonania drugiego budynku ustalona będzie w drodze negocjacji, po uwzględnieniu wskaźnika wzrostu cen, inflacji oraz w dostosowaniu do rzeczywistego terminu realizacji tego budynku. Termin zakończenia realizacji pierwszego budynku ustalono w umowie do dnia 31.01.2024 r., natomiast terminu podjęcia i zakończenia realizacji drugiego budynku uzależniono od sytuacji rynkowej i zapotrzebowania na mieszkania;
- w dniu 24.04.2020 r. nr 1/PG/IN/2020 (z aneksami) na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej, za wynagrodzeniem za pierwszy budynek 8 842 573,30 zł brutto i za drugi budynek 8 555 321,50 zł brutto. Termin zakończenia realizacji pierwszego budynku ustalono w umowie do dnia 28.02.2023 r. a drugiego budynku do dnia 23.02.2024r.

9. Nadzór inwestorski nad realizacją procesu inwestycyjnego w zakresie robót konstrukcyjno-budowlanych, prowadził zatrudniony w Spółdzielni koordynator ds. inwestycji, pełniący jednocześnie funkcję inspektora nadzoru. Nadzór nad robotami instalacyjnymi w branży sanitarnej oraz elektrycznej, prowadzono

na podstawie zawartych umów z inspektorami nadzoru, posiadającymi ważne uprawnienia budowlane w specjalności nadzorowanej, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

10. Według stanu na 31.12.2022 roku:

a) realizacja budowy budynku mieszkalnego w Dzierżoniowie ul. Korczaka:

- koszty budowy 2 917 153,00 zł netto,
- wpłacone wkłady budowlane przez członków 2 718 212,13 złotych,
- zawarto 25 umów o budowę lokalu mieszkalnego (na 39 ogółu) oraz zarezerwowano 5 miejsc postojowych (na 21 ogółu),
- zobowiązanie dla wykonawcy robót wynosiło 671 535,19 złotych netto.

b) realizacja pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej:

- koszty budowy 9 028 850,85 zł netto,
- wpłacone wpłaty budowlane przez członków 6 903 580,10 zł netto,
- uzyskany kredyt bankowy 2 200 000,00 zł,
- zawarto 34 umowy o budowę lokalu mieszkalnego i 16 umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu tj. na wszystkie lokale oraz sprzedano wszystkie z 12 garaży,
- zobowiązanie dla wykonawcy robót wynosiło 312 82,29 zł netto.

c) realizacja drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej:

- koszty budowy 2 178 483,95 zł netto,
- wpłacone wkłady budowlane przez członków 1 516 183,76 zł netto,
- zawarto 9 umów o budowę lokalu mieszkalnego i 13 umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (na 35 lokali), oraz zarezerwowano 4 garaże z 8 budowanych,
- zobowiązanie dla wykonawcy robót wynosiło 631 481,48 złotych.

11. W dniu 28 grudnia 2021 r. Spółdzielnia zawarła z Bankiem Spółdzielczym w Świdnicy umowę kredytu inwestycyjnego na działalność gospodarczą w rachunku kredytowym w kwocie 3 000 000,00 zł na okres od 28 grudnia 2021r. do 27 grudnia 2051 r., na sfinansowanie budowy budynku wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej.

12. Ewidencję księgową w zakresie kwalifikacji poszczególnych kosztów prowadzonych inwestycji, wpłat wkładów mieszkaniowych, rozliczeń z wykonawcą inwestycji, prowadzono prawidłowo na kontach analitycznych i syntetycznych, zgodnie z zakładowym planem kont.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego należy stwierdzić, że przedmiotowe zadania inwestycyjne planowano, realizowano i zabezpieczano pod względem finansowym prawidłowo.

W związku z tym, poza koniecznością zintensyfikowania czynności w zawarciu brakujących umów o budowę lokali mieszkalnych i garaży w budynkach w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka oraz w drugim budynku w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej do dnia zakończenia ich budowy, Związek nie formułuje wniosków poustracyjnych.

Na podstawie art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Z poważaniem.

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kamienik